Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/4913

14. 06. 96

Beschlußempfehlung und Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates
– Drucksache 13/206 –

Entwurf eines Gesetzes zum Schutz der Mieter von Geschäftsraum in den Ländern Berlin und Brandenburg

A. Problem

Der Gesetzentwurf geht davon aus, daß in bestimmten Gebieten der Länder Berlin und Brandenburg die Mieter von Geschäftsräumen vor existenzgefährdenden Kündigungen der Mietverhältnisse sowie vor extremen Erhöhungen der Mietzinsen geschützt werden müssen.

B. Lösung

Für eine Übergangszeit sollen durch Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierung Gebiete in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt werden können, in denen

- für die Kündigung des Mietverhältnisses in Anlehnung an die Schutzvorschriften für Wohnraummieter ein berechtigtes Interesse des Vermieters erforderlich ist,
- Mieterhöhungen nur in einem dem Miethöhegesetz entsprechenden Verfahren durchgesetzt werden können und
- bei Neuvermietungen eine Kappungsgrenze von 30 v. H. gilt.

Um die Investitionsbereitschaft zur Schaffung zusätzlichen Geschäftsraumes zu fördern, soll die Miete bei neugeschaffenem bzw. umfassend modernisiertem Geschäftsraum frei vereinbar sein.

Mehrheitliche Ablehnung des Gesetzentwurfs

C. Alternativen

Keine

Die Initiatoren des Gesetzentwurfs gehen davon aus, daß die Verlängerung der im Einigungsvertrag getroffenen Regelungen für Geschäftsraummietverhältnisse nicht hinreichend ist. Die Regelung habe nicht vermocht, den weit überdurchschnittlichen Mietanstieg im Ostteil des Landes Berlin und in einigen Städten des Landes Brandenburg zu bremsen. Die Regelungen des Einigungsvertrages sähen Schutzvorschriften nur für vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene Verträge vor; der Westteil des Landes Berlin mit seinen drastischen Erhöhungen der Geschäftsraummieten sei nicht einbezogen.

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf – Drucksache 13/206 – abzulehnen.

Bonn, den 22. Mai 1996

Der Rechtsausschuß

Horst Eylmann	**Joachim Gres**	**Hans-Joachim Hacker**
Vorsitzender	Berichterstatter	Berichterstatter

Bericht der Abgeordneten Joachim Gres und Hans-Joachim Hacker

I. Zum Beratungsverfahren

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf des Bundesrates – Drucksache 13/206 – in seiner 15. Sitzung vom 26. Januar 1995 in erster Lesung beraten und an den Rechtsausschuß zur Federführung sowie an den Ausschuß für Wirtschaft und den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Mitberatung überwiesen.

Der Ausschuß für Wirtschaft hat den Gesetzentwurf in seiner 3. Sitzung vom 8. Februar 1995 beraten. Er empfiehlt mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS, bei Abwesenheit der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Gesetzentwurf in seiner 30. Sitzung vom 6. März 1996 beraten. Mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS empfiehlt er ebenfalls, den Gesetzentwurf abzulehnen.

Der Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf in seiner 5., 24. und 47. Sitzung vom 15. Februar 1995, 27. September 1995 und 22. Mai 1996 beraten. In seiner 11. Sitzung vom 24. April 1995 hat er eine öffentliche Anhörung durchgeführt, an der folgende Sachverständige teilgenommen haben:

- StS Dr. Hans Kremendahl (Senator für Wirtschaft und Technologie)
- Nils Busch-Petersen (Gesamtverband des Einzelhandels Berlin)
- Bernd Babel (Handwerkskammer Berlin)
- Dr. Thea Brünner (Verbraucherzentrale Berlin)
- Volkmar Strauch (Industrie- und Handelskammer zu Berlin)
- Dr. Harald Hildebrandt (Offener Wirtschaftsverband Berlin)
- Dr. Wolf-Rüdiger Bub
- Manfred Gutzmer (STATTwerke Consult, Berlin)
- Wolfgang Gruhn (Ring Deutscher Makler, LV Berlin/Brandenburg)
- Ulrich Springer (Ring Deutscher Makler, LV Berlin/Brandenburg)
- Jürgen Müller (Arbeitsgemeinschaft der Selbständigen, SPD-Landesverband Berlin)

Hinsichtlich der Ergebnisse der Anhörung wird auf das Protokoll der 11. Sitzung des Rechtsausschusses mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen verwiesen.

Auf Drucksache 13/2529 hat der Rechtsausschuß gemäß § 62 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages einen Bericht über die Beratung des Gesetzentwurfs vorgelegt.

Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS empfiehlt der Rechtsausschuß die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

II. Zur Begründung der Beschlußempfehlung

Die Fraktion der SPD unterstützte im Rechtsausschuß den Gesetzentwurf des Bundesrates. Nach wie vor erfolge in Teilen Berlins und in Brandenburg hinsichtlich der Anmietung von Geschäftsraum eine Verdrängung mittelständischer Einzelhandels- und Handwerksbetriebe. Dies habe auch eine Umschichtung des gewachsenen Wohn- und Geschäftsmilieus zur Folge. Diesen negativen Auswirkungen könne nur mit den im Gesetzentwurf vorgesehenen Maßnahmen entgegengewirkt werden, ohne daß die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und das verfassungsmäßige Recht des Vermieters gefährdet würden, sein Eigentum in einem am Gemeinwohl ausgerichteten Rahmen zu nutzen und darüber zu verfügen.

Auch die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und die Gruppe der PDS stimmten dem Gesetzentwurf zu. Er sei notwendig, um dem Verdrängungswettbewerb in den betreffenden Gebieten entgegenzuwirken und eine geordnete Stadtentwicklung in Berlin und Brandenburg zu fördern. Dies sei auch ein Beitrag zur Steigerung der urbanen Lebensqualität in diesen Gebieten.

Die Koalitionsfraktionen lehnten demgegenüber den Gesetzentwurf im Rechtsausschuß ab. Unter Hinweis auf eine Stellungnahme des Bundesministeriums der Justiz vom 5. Februar 1996 auf Basis einer Umfrage bei den einzelnen Bundesländern (Ausschußdrucksache 13/50) stellten sie insbesondere darauf ab, daß für die Länder Berlin und Brandenburg eine Sonderregelung im Bereich der Gewerberaummieten weder notwendig noch vertretbar sei. Die Probleme der Ballungsräume in den einzelnen Bundesländern seien weitgehend gleich. Der Mietmarkt für Gewerberaum funktioniere aber überall. Dies zeige sich auch an sinkenden Mietzinsen. Generelle Eingriffe in das Geschäftsraummietrecht seien deshalb nicht erforderlich und auch ordnungspolitisch abzulehnen.

Bonn, den 28. Mai 1996

Joachim Gres
Berichterstatter

Hans-Joachim Hacker
Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333